



Arealentwicklung Bruckfeld - Nutzungskonzept

Ziel

Auf dem Areal Bruckfeld soll ein vielfältiges und lebendiges Quartier entstehen, welches Raum für unterschiedliche Nutzerinnen und Nutzer schafft. Diese Vorgabe soll insbesondere durch den Miteinbezug der Bevölkerung in den Planungsprozess sowie durch die angestrebte Vielfalt der Bauträger (Investorenwettbewerb) erreicht werden.

Ausgangslage

Mit der Genehmigung der Zonenvorschriften Siedlung im Jahr 2017 wurde das der Gemeinde gehörende Areal Bruckfeld (direkte Umgebung KUSPO) zu einer Zone mit Quartierplanpflicht. Das bedeutet, dass eine Bebauung des Areals nur erfolgen kann, wenn ein rechtskräftiger Quartierplan vorliegt. Um die gewünschte Qualität der zukünftigen Bebauung erreichen zu können, entschied sich die Gemeinde für ein mehrstufiges Planungsverfahren:

1. Studienauftrag

In einem ersten Schritt wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Dazu waren insgesamt vier Planungsteams eingeladen. Das überarbeitete Siegerprojekt aus dem Studienauftrag bildet die Grundlage die nächste Phase – die Investorensuche bzw. den Investorenwettbewerb.

2. Bedarfsplanung und Investorenwettbewerb

Damit die Qualitätsansprüche der Gemeinde angemessen berücksichtigt werden, formulieren die Ausschreibungsunterlagen für den Investorenwettbewerb konkrete Vorgaben zu den zukünftigen Nutzungen des Areals. Diese basieren auf einem Nutzungskonzept, welches der Gemeinderat am 28. Juni 2022 verabschiedet hat.

3. Quartierplanverfahren

Die Quartierplanung wird im Anschluss an eine erfolgreiche Investorensuche erarbeitet.

Der vorliegende Bericht fasst die Ergebnisse von Phase 1 (Studienauftrag) und der ersten Hälfte von Phase 2 (Bedarfsplanung) zusammen. Das eigentliche Quartierplanverfahren startet erst wenn die komplette Phase 2 (Investorenwettbewerb) abgeschlossen ist.

Studienauftrag Bruckfeld

Am Studienauftrag Bruckfeld nahmen insgesamt vier Planungsteams teil. Als Sieger ging das Projekt der Metron AG aus Brugg hervor. Dieses sieht die Schaffung von total drei unterschiedlichen Wohninseln bzw. Nachbarschaften vor. Zwischen den Inseln wird ein öffentlich nutzbarer Raum aufgespannt, welcher eine Abfolge von unterschiedlichen Plätzen definiert. Die vorgesehenen Wohninseln, im Weiteren als Schollen bezeichnet, können weitgehend unabhängig voneinander entwickelt und realisiert werden.

Das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag wurde anlässlich einer Informationsveranstaltung vom 29. Oktober 2018 der direkten Nachbarschaft des Areals vorgestellt. Im Anschluss daran wurde es einer Überarbeitung unterzogen. Darin sind auch die Rückmeldungen aus der Informationsveranstaltung eingeflossen. Eine detaillierte Projektbeschreibung sowie entsprechende plangraphische Darstellungen können dem Begleitdokument "Plandokumentation Überarbeitung Siegerprojekt Metron" entnommen oder auf der Bauverwaltung Münchenstein eingesehen werden.

Warum eine Bedarfsplanung?

Der Gemeinde Münchenstein ist es ein grosses Anliegen, dass auf dem Areal Bruckfeld ein vielfältiges und lebendiges Quartier entsteht. Um dieses Ziel zu erreichen, muss eine Vielfalt an unterschiedlichem Wohnraum für verschiedenste zukünftige Bewohner*innen angeboten werden. Mithilfe der Bedarfsplanung wurde deshalb für jede Scholle ermittelt, wer diese zukünftig bewohnen kann bzw. soll und welche Bedürfnisse / Ansprüche die jeweiligen Bewohner*innengruppen an ihren Wohnraum und das Wohnumfeld stellen.

Mithilfe von verschiedenen Entwicklungsszenarien für die einzelnen Schollen sowie Workshops mit Gemeindevertreter*innen konnten innovative Bebauungsstrategien für alle drei Teilbereiche erarbeitet werden. Basierend auf einer für das gesamte Areal geltenden Leitidee wurden für jede Scholle Qualitäts-, Nutzungs- und Gestaltungsgrundsätze für oder besser gesagt an die zukünftige Arealbebauung formuliert und in einem Steckbrief festgehalten.

Leitidee / Allgemeine Qualitäts-, Nutzungs- und Gestaltungsgrundsätze

Auf dem Areal Bruckfeld soll nicht "irgendein austauschbarer Wohnraum" entstehen, der auf dem Markt gut funktioniert. Es soll ein Quartier werden, welches vor allem die Lebensqualität derjenigen in den Vordergrund rückt, die viel Zeit in ihrem zu Hause und im direkten Wohnumfeld verbringen. Damit gemeint sind im Speziellen: Erziehende, Kinder, Jugendliche und Senioren.

Neben der alltäglichen Lebensqualität sollen noch zwei weitere Aspekte miteinfließen: Verantwortungsbewusstsein und Geselligkeit. Damit ist gemeint, dass im zukünftigen Quartier Bruckfeld verantwortungsvoll mit der Umwelt und den benötigten Ressourcen (Energie, Mobilität, Naturraum etc.) umgegangen wird. Gleichzeitig soll ein Quartier entstehen, in welchem Begegnungen stattfinden und in dem eine lebendige Nachbarschaft gelebt wird, so dass ein "Wir-Gefühl" entstehen kann und sich die Bewohner*innen mit dem Quartier verbunden fühlen bzw. sich damit identifizieren. Es ist vorstellbar, die langfristig angestrebte Entwicklung des Quartiers mithilfe eines Quartiermanagers oder eines Quartiervereins zu unterstützen.

Die drei genannten, der Arealentwicklung übergeordneten Werte sind nicht zufällig gewählt, sondern bilden die Bedürfnisse bzw. die Ansprüche an eine moderne Arealentwicklung ab. Die nachfolgende Grafik fasst kompakt zusammen, worauf sich diese Bedürfnisse begründen.

Warum Alltagsqualität?	Warum Verantwortungsbewusstsein?	Warum Geselligkeit?
<ul style="list-style-type: none"> – Unsere Gesellschaft wandelt sich: Gleichberechtigung wird (v.a. von der jüngeren Generation) gefordert und gelebt und bringt Mehrwerte für alle. – Männer und Frauen sind politisch gleichberechtigt, im Alltag sieht es häufig anders aus. Für echte Gleichberechtigung muss die unbezahlte Care-Arbeit in den Fokus rücken: Haus- und Versorgungs-, Pflege- und Beziehungsarbeit. – Gendergerechte Lebensqualität im Quartier entsteht durch eine hohe Priorität alltäglicher Verrichtungen – der Waschraum ist im dunklen Keller am falschen Ort. – Wohnen und Arbeiten neu gedacht: Wo gewohnt wird, wird auch gearbeitet (Care-Arbeit) - Arbeit braucht auch Umfeldqualitäten und Alltagsinfrastrukturen. – Herausforderung der «umgekehrten» Alterspyramide: Senior*innen suchen neue Formen des Zusammenlebens. 	<ul style="list-style-type: none"> – Der nachhaltige Umgang mit der Natur ist im Bewusstsein (vor allem der jungen Generation) immer fester verankert. Jugendbewegungen streben heute nicht nach mehr Freiheiten, sondern nach mehr Verantwortungsbewusstsein. – Der Klimawandel wird immer ungemütlicher. Nachhaltige Lösungen der Siedlungsökologie werden zur Pflicht. – Achtsamkeit ist stark im Aufwärtstrend: In einer überfüllten, überreizten, überkomplexen Welt müssen wir lernen, uns auf neue Weise auf uns selbst zu besinnen. Allgemeines Wohlbefinden, Vitalität (Energie) und Glücksempfinden rücken in den Vordergrund. 	<ul style="list-style-type: none"> – In der Zeit der Globalisierung suchen die Menschen wieder nach einem sicheren Hafen, nach Verwurzelung, nach echter Nachbarschaft. – Dabei gilt: Spannend ist, wer anders ist. Menschen mit ganz unterschiedlichen Lebensphasen und Lebensstilen begegnen sich. – Die zentralen Werte des Quartiers Bruckfeld bilden das Fundament der Nachbarschaft: Die Befürwortung von Chancengleichheit und Lebensqualität für alle Lebensphasen sowie ein hohes Verantwortungsbewusstsein gegenüber der Natur und der Gesellschaft.

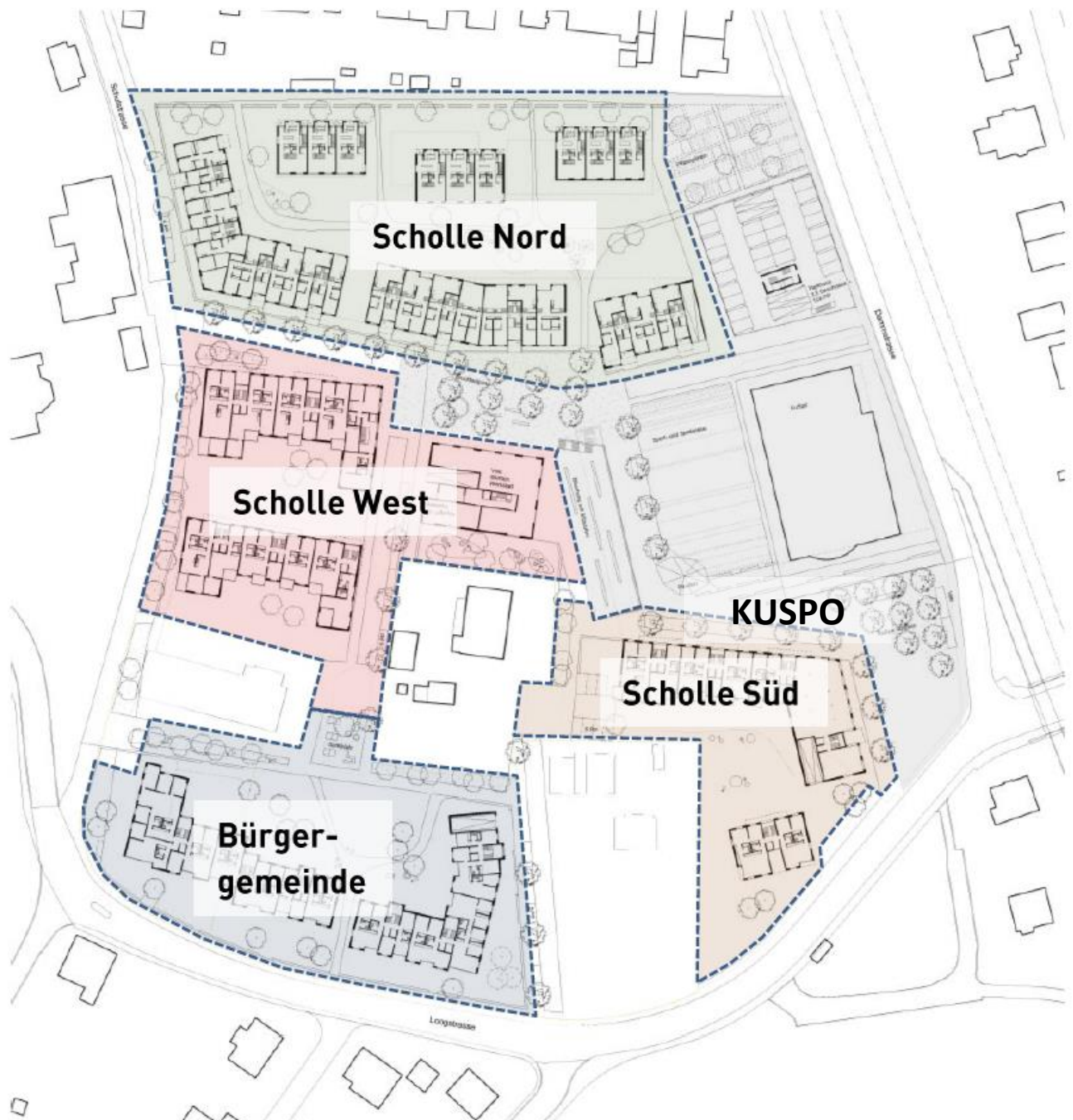
Quelle: Bedarfsplanung / Nutzungskonzept Arealentwicklung Bruckfeld, Kontextplan AG, S. 13.

Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass nicht alle drei Aspekte auf jeder Scholle gleichermassen, sondern räumlich differenziert gewichtet werden. Die konkrete Umsetzung der formulierten Werte pro Scholle geht aus den nachfolgenden Steckbriefen hervor.

Hinsichtlich Mobilität wird auf dem Areal Bruckfeld zukünftig autoarmes Wohnen angeboten. Shared Mobility-Angebote sind deshalb von hoher Bedeutung. Energieeffiziente, schadstoffarme, zeitgemässe Mobilitätsangebote sollen gefördert werden.

Steckbriefe Schollen / Wohninseln

Basierend auf dem überarbeiteten Siegerprojekt aus dem Studienauftrag wird das Areal Bruckfeld in insgesamt drei Schollen bzw. Wohninseln unterteilt. Teil der Arealentwicklung sind ausschliesslich die drei Schollen Nord, West und Süd. Das Areal KUSPO sowie die angrenzenden Liegenschaften der Bürgergemeinde sind ausschliesslich zur Orientierung dargestellt.



Scholle Nord

Die Scholle Nord ist jene Wohninsel im Areal Bruckfeld, welche die vielfältigsten Qualitäten bieten kann. Ein Gebäuderiegel im Süden bildet den Übergang vom öffentlichen Raum zum innenliegenden Grünraum bzw. Naturteppich. Den nördlichen Abschluss des Areals bilden drei locker angeordnete Mehrfamilienhauskomplexe. Wesentlich für die Anbindung der Scholle Nord an das Gesamtquartier Bruckfeld wird die Wahl der Erschliessung, insbesondere für die nördlichen Mehrfamilienhäuser. Werden diese von Norden, d.h. von aussen her erschlossen (Erschliessung A), nehmen die peripher liegenden Bauten nur wenig Bezug zum Gesamtquartier auf. Dafür entsteht zwischen den Gebäuden ein grosser, zusammenhängender Grünraum. Eine Alternative ist die Erschliessung der Mehrfamilienhäuser von Süden her (Erschliessung B). Ein Netz aus Fusswegen durchzieht dabei die gesamte Scholle. Die definitive Wahl der Erschliessung erfolgt im Rahmen des weiteren Planungsprozesses durch eine sorgfältige Interessenabwägung.



Erschliessung A



Erschliessung B

Die nördlichen Gebäude der Scholle Nord bieten naturnahes Wohnen. Der südliche Gebäuderiegel zeichnet sich durch zwei vollständig unterschiedliche Aussenraumbezüge aus: den öffentlichen Platz im Süden und den gemeinsam nutzbaren Grünraum im Norden. Zusätzlich zu den oben beschriebenen allgemeinen Qualitäts-, Nutzungs-, und Gestaltungsgrundsätzen wird in der Scholle Nord eine Fokussierung auf folgende Aspekte gewünscht:

Alltägliche Lebensqualität

- Familienfreundlicher Wohnraum (mehrere kleine Zimmer, offene Küche mit Blick zu den Spielbereichen, Stauräume, Sichtkontakte zu den Freiräumen, barrierefreie Übergänge zu den Freiräumen etc.)
- Wohnungen für Alleinerziehende: 2-3 Zimmer, ca. 60m² oder Wohngemeinschaften für Alleinerziehende
- Wohnangebote für ältere Menschen ausserhalb von stationären Einrichtungen, z.B. Mehrgenerationenwohnen oder integrierte Alten-Wohngemeinschaften (gruppiert um Gemeinschaftsräume und Infrastruktur); angrenzende private wie gemeinschaftlich genutzte Freiräume für Begegnung und Aufenthalt
- Für ältere Menschen geschützte, beschattete Bereiche mit Sichtbeziehungen zu den belebten Zonen

- Besondere Fokussierung auf die Qualitätssteigerung der Care-Arbeit, d.h. z.B. mit hochwertigen Geräten ausgestattete Waschküche in hellen Räumlichkeiten mit Blickkontakt zu den Freiräumen, kindergerechte Infrastruktur, überdachte Hauseingänge
- Arbeitsräumlichkeiten / Shared Home-office, flexibles Raumangebot durch zumietbare Räume (Gästezimmer, Arbeitsraum, Lagerraum etc.)

Geselligkeit

- Gemeinschafts- / Multifunktionsräume mit Küche (z.B. für Kindergeburtstage, Hausaufgabenhilfe etc.)

Verantwortung

- Starke Durchgrünung mit "echter" Natur, hohe Biodiversität, Lebensraum für Kleinlebewesen
- Viele entsiegelte Flächen, Ruderalflächen
- Naturraum als verbindenden Naturkorridor ausgestalten
- Gemeinschaftsgärten / gemeinsame Produktion von Nahrungsmitteln
- Mögliche Verwendung von Freiflächen im Siedlungsraum für "Naturproduktion" prüfen (Streuobstwiesen, Bienenstöcke etc.)

Scholle West

Die Scholle West ist zweigeteilt. Im Westen liegen zwei Wohnriegel, welche einen geschützten Innenhof bilden. Die Wohnungen dieser beiden Liegenschaften sind bewusst zum Innenhof und nicht zum öffentlichen Raum hin ausgerichtet. Der nördliche Gebäuderiegel weist aufgrund seiner Lage eine hohe Eignung für ein Mehrgenerationenhaus auf. Daneben gibt es östlich angrenzend ein Gebäude, welchem aufgrund seiner Lage am Quartierplatz eine besondere Funktion zukommen soll. Dort soll ein zentraler Begegnungsort entstehen, z.B. durch die Schaffung von Gemeinschaftsräumen. Die Gemeinde erachtet ausserdem die Scholle West als besonders geeignet für den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Zusätzlich zu den oben beschriebenen allgemeinen Qualitäts-, Nutzungs-, und Gestaltungsgrundsätzen wird in der Scholle West eine Fokussierung auf folgende Aspekte gewünscht:

Alltägliche Lebensqualität

- Eventuell Unterbringung eines Mehrgenerationenhauses. Gängiger Wohnungsmix, aber etwas reduzierte Wohnungsgrössen, dafür Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftsküche etc.
- Wohnangebote für ältere Menschen ausserhalb von stationären Einrichtungen z.B. Mehrgenerationenwohnen oder integrierte Alten-Wohngemeinschaften (gruppiert um Gemeinschaftsräume und Infrastruktur); angrenzende private wie gemeinschaftlich genutzte Freiräume für Begegnung und Aufenthalt
- Für ältere Menschen geschützte, beschattete Bereiche mit Sichtbeziehungen zu den belebten Zonen
- Im Gebäude am Platz: Wohnungen für Alleinerziehende oder Wohngemeinschaften für Alleinerziehende

- Ruhebereiche für wohnungsnahe Erholung

Geselligkeit

- Im Gebäude am Platz: Gemeinschafts- / Multifunktionsräume mit Küche (z.B. für Kindergeburtstage, Hausaufgabenhilfe etc.); hier soll der "Kern der gelebten Nachbarschaft" entstehen

Verantwortung

- Aufgrund der besonderen Bedeutung, Lage und damit Wahrnehmung des Gebäudes am Platz ist zu prüfen, ob dieser durch Innovationen bzgl. Nachhaltigkeit und Energie zu einem wirkungsvollen Aushängeschild des Bruckfelds werden soll (z.B. Fassade aus Solarpanels, Fassadenbegrünung etc.)

Steckbrief Scholle Süd

Die Scholle Süd ist geprägt durch die Eingangssituation in das Bruckfeld, weist aber gleichzeitig einen grösseren geschützten Bereich auf. Aufgrund der vorhandenen Freiraumqualitäten sind hier sowohl Alterswohnungen als auch Familienwohnungen denkbar. Eine Durchmischung der beiden Wohnformen im Sinne eines lebendigen Quartiers wäre an dieser Stelle ebenfalls vorstellbar. Die direkte Nachbarschaft zum östlich anschliessenden KUSPO beeinflussen die Bebauung und Freiraumgestaltung dieser Scholle ebenfalls wesentlich. Der Quartierplatz und die dortigen Gemeinschaftsräume können jederzeit in kurzer Gehdistanz erreicht werden. Eine Teilnahme am Quartierleben ist somit möglich, aber nicht zwingend.

Zusätzlich zu den oben beschriebenen allgemeinen Qualitäts-, Nutzungs-, und Gestaltungsgrundsätzen wird in der Scholle Nord eine Fokussierung auf folgende Aspekte gewünscht:

Alltägliche Lebensqualität

- Wohnangebote für ältere und hochbetagte Menschen ausserhalb von stationären Einrichtungen z.B. Mehrgenerationenwohnen oder integrierte Alten-Wohngemeinschaften (gruppiert um Gemeinschaftsräume und Infrastruktur); angrenzende private wie gemeinschaftlich genutzte Freiräume für Begegnung und Aufenthalt
- Betreutes Wohnen denkbar
- Wohnen für andere, breiter gefächerte Zielgruppen denkbar
- Bänkli, Kontakt- und Begegnungsmöglichkeiten für Senioren im Sinne von Dabeisein aber ohne Zwang, neben Spielplätzen und Orten für junge Menschen
- Ruhebereiche für wohnungsnahe Erholung
- 100% barrierefrei und komfortabel, z.B. auch für Menschen mit Gehhilfen oder Beeinträchtigungen

Geselligkeit

- Andenken eines "Self-Pay"-Hofladens am Quartiereingang
- Gemeinschaftsräume evtl. für Senior*innen Wohngemeinschaften

Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat lädt die Bevölkerung ein, ihm ihre Meinung zum vorliegenden Nutzungskonzept und insbesondere zu den angestrebten Wohnqualitäten für das Areal Bruckfeld kundzutun. Rückmeldungen sind von **Donnerstag, 18. August 2022, bis Freitag, 16. September 2022**, möglich. Die schriftlichen Eingaben können per Mail an bauverwaltung@muenchenstein.ch, per Post an die Bauverwaltung, Schulackerstrasse 4, 4142 Münchenstein oder direkt über www.areale.mstein.ch via Kontaktformular erfolgen.